

Bärtschihaus; Instandsetzungsmassnahmen 2026 – 2028/2029 Verpflichtungskredit



Abbildung 1: Südansicht Bärtschihaus

1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Das Bärtschihaus ist eine wichtige Plattform für das kulturelle und gesellschaftliche Leben in der Gemeinde. Seit 1979 befindet es sich im Eigentum der Gemeinde, wird jedoch von der externen Trägerschaft Genossenschaft Bärtschihaus betrieben. Seit dem Gesamtumbau 1988 wurden keine umfangreichen Sanierungsmassnahmen mehr vorgenommen, entsprechend sind nach diesem langen Zeitraum diverse, teilweise bereits vor Jahren festgestellte Instandsetzungsmassnahmen für einen optimalen Betrieb notwendig:

- Brandschutzabschlüsse und Sicherung der Fluchtwege
- Die Fenster und die Eingangstüren sind veraltet, resp. undicht und werden bedarfsgerecht ersetzt.
- Bessere Hindernisfreiheit durch automatische Schiebetüre im Erdgeschoss
- Motorisierung und Automatisierung Lukarnenfenster mit Nachtauskühlung.
- In der beliebten Burestube im Erdgeschoss rieselt Schlacke aus der Decke was durch die laufend notwendige Zwischenreinigung die Nutzung erschwert.
- Die Elektroboiler haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und müssen ersetzt werden.
- Option: Photovoltaik, aufgrund der fehlenden Wirtschaftlichkeit wurde im vorliegenden Antrag darauf verzichtet.

Mit dem politischen Auftrag, die Gebäude lebenszyklusgerecht zu unterhalten, wurden für die Instandsetzungsmassnahmen im Bärtschihaus im Investitionsplan 2025 - 2030 insgesamt CHF 950'000.00 vorgesehen.

Die Kosten betragen inklusive 8.1% MwSt., Nebenkosten und 5% Reserve CHF 870'000.00 mit einer Kostengenauigkeit von +/-10%

Die Arbeiten sollen in betriebsverträglichen Etappen über die nächsten drei Jahre ausgeführt werden, jeweils während der betriebsfreien Zeit im Sommer.

2. AUSGANGSLAGE

Das Bärtschihaus in Gümligen ist das zentrale Freizeit- und Begegnungszentrum von Muri-Gümligen. Es dient als Treffpunkt, Plattform für Ausstellungen lokaler Kunstschaffender sowie als Veranstaltungsort für Vereinsaktivitäten. Das Gebäude spielt eine wichtige Rolle im kulturellen Leben der Gemeinde und wird von einer Genossenschaft betrieben.

Die Grundmauern des Bärtschihaus stammen aus dem Jahr 1798. Nach einem Grossbrand im Jahr 1919 wurde der Hof neu aufgebaut und bis 1976 als solcher betrieben. Nach der Gründung der Genossenschaft und dem Erwerb durch die Gemeinde Muri-Gümligen erfolgte zwischen 1986 und 1988 ein Gesamtumbau, der das Bärtschihaus in seiner heutigen Form entstehen liess.

Brandschutzmassnahmen

Im Jahr 2025 wurde eine Brandschutzanalyse mit Massnahmenkatalog durch Amstein+Walthert erstellt.

Daraus ergeben sich sowohl Sofort- als auch längerfristig umzusetzende Massnahmen.

Die Sofortmassnahmen (Sicherung der Fluchtwege) sollen noch im Sommer 2026 umgesetzt werden und beinhalten:

- Ersatz der Brandschutzabschlüsse (die weder den damals noch heute geltenden Normen entsprechen)
- Realisation eines Rauch- Wärmeabzug (RWA) im Treppenhaus
- Anschluss der neuen Türen und RWA an eine Brandfallsteuerung

Weitere Massnahmen sollen später realisiert werden und sind im Etappierungsplan im Jahr 2028 vorgesehen. Die Planungs- und Ausführungsarbeiten werden alle durch eine Fachperson Brandschutz begleitet.

Fenster und Hauseingangstüren

Die bestehenden Fenster sind rund 40 Jahre alt und sind am Ende des Lebenszyklus angekommen. In der ehemaligen Wohnung sind noch die ursprünglichen Doppelfenster eingebaut. Diese sind undicht und führen zu einer unbehaglichen Raumsituation für die Nutzenden. Die übrigen Isolierverglasungen aus dem Jahr 1988 verursachen hohe Wärmeverluste. Die neuen Fenster im Dachgeschoss werden mit Zusatzfunktionen ausgestattet, die folgende Verbesserungen gewährleisten:

- Optimierung der Nachtauskühlung durch harmonisierte Gebäudeautomatisierung
- Gewährleistung Brandschutz durch einen Rauch-Wärmeabzug

Die neue Hauseingangstüre wird neu als automatische Schiebetüre ausgebildet und gewährleistet eine komfortablere und hindernisfreie Zugänglichkeit zum Gebäude. Da das Bärtschihaus das Seniorencafé, ein Spielstübli und die Mütter- und Väterberatung beherbergt sind viele Besuchende mit einem Kinderwagen, Gehhilfen oder Rollatoren unterwegs.

Warmwasser

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt heute dezentral über fünf Elektroboiler. Diese Elektroboiler haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und müssen ersetzt werden. Eine zentrale Lösung ist wegen der Leitungsführung in diesem Bestandesbau nicht möglich, aktuell konnte noch keine Alternative mit den richtigen Eigenschaften gefunden werden, um von der ineffizienten und nicht mehr zeitgemässen Elektroheizung wegzukommen. Die Projektleitung wird aber weiterhin gezielt Alternativen suchen.

Lüftung

Die Lüftung in den Sälen läuft oftmals unabhängig von der tatsächlichen Nutzung und verursacht dadurch einen unnötig hohen Strom- und Wärmeverbrauch. Künftig soll der Betrieb mittels einer nutzungsabhängigen Steuerung erfolgen, die in Übereinstimmung mit den gemeindeweit geltenden Vorgaben für die Gebäudeautomation steht.

Instandsetzung Decke über EG (Bereich Burestube)

Die bereits seit Jahren von der Decke bröselnde und damit betriebsbelastende Schlacke wird entfernt und durch geeignetes, trittfestes Dämmmaterial ersetzt. Dies entspricht einer Altlastensanierung und führt gleichzeitig zu einer wesentlichen Verbesserung des Brandschutzes.

Photovoltaikanlage

Im Jahr 2025 wurde eine Machbarkeitsstudie sowie eine Wirtschaftlichkeitsrechnung für eine mögliche Photovoltaikanlage (PVA) durchgeführt.

Diese hat gezeigt, dass die Amortisationszeit der PVA mit 47,2 Jahren weit über den angestrebten 20 Jahren liegt, und damit die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist.

3.

PROJEKTZIELE

Aus betrieblichen Anforderungen, dem Immobilienleitbild, der Brandschutzanalyse und der Machbarkeitsstudie zur PVA ergeben sich die Projektziele:

Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und Normen

- Sicherstellung der Brandabschnitte und Fluchtwege durch den Ersatz brandschutztechnisch unzureichender Türen (Sofortmassnahme)
- Einrichtung eines Rauch-Wärmeabzuges durch motorisierte Lukarnenfenster (Sofortmassnahme)
- Optimierung Brandschutzklappen in der Lüftungsanlage

Gebäudehülle, Nutzung erneuerbarer Energie

- Ersatz von Fenster und Verglasungen
- Modernisierung der Lüftungsanlage in den grossen Sälen mit nutzungsabhängiger Steuerung
- Optimierung der Warmwasseraufbereitung
- Evtl. Umsetzung PVA gemäss Machbarkeitsstudie > Option

Sicherstellung Betrieb

- Umsetzung der Arbeiten in betriebsverträglichen Etappen während der Sommerferien.
- Verbesserung des Raumklimas im Dachgeschoss durch kontrollierte Lüftung und Nachtauskühlung, sodass die Säle auch in den Sommermonaten uneingeschränkt genutzt werden können.
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Burestube durch den Ersatz der undichten Fenster sowie die Entfernung der rieselnden Schlacke.
- Optimierung Reinigungsaufwand durch Entfernung der rieselnden Schlacke

4. KOSTEN

4.1. BAUKOSTEN

Kostenvoranschlag +/- 10% inklusive 8.1% MwSt., Reserve, Nebenkosten		
BKP	Arbeitsgattung	CHF
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	60'220.00
BKP 2	Gebäude	682'358.00
BKP 5	Baunebenkosten	18'908.55
	Honorare	104'770
	5% Reserve	eingerechnet
	Rundung	3'743.45
Total CHF inkl. MwSt.		870'000.00

Bisherig gesprochene Kredite zu Lasten Konto 3422.5040.02 des Gemeinderates in eigener Kompetenz:

Datum	Kredit	CHF
30. Mär 26	Sofortmassnahmen Brandschutz 2026	295'000.00
	noch zu bewilligender Kredit Parlament	575'000.00
	Total Kredite Gemeinderat und Parlament	870'000.00

Kostenstand: Baupreisindex Renovation / Umbau, November 2025 = 115.3 (Basis Oktober 2020 = 100).

Im Investitionsplan 2025 - 2030 sind für die Instandsetzungsmassnahmen inklusive der Erstellung einer PVA CHF 950'000.- eingestellt, damit liegt der beantragte Kredit 80'000 CHF unter dem Investitionsplan.

4.2. WIEDERKEHRENDE KOSTEN

- jährliche Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer von 33 1/3 Jahre: 26'100.- (870'000.- / 33 1/3 Jahre)
- zusätzlich wiederkehrende Kosten für Service-Abo's auf Brandschutz-elemente: ca. 3'000.- / Jahr

Gemäss Art. 3 des Reglements über die Spezialfinanzierung "Vorfinanzierung von Schul- und Verwaltungsanlagen des Verwaltungsvermögens" werden die Abschreibungen nach erfolgter Sanierung und Neugestaltung über diese Spezialfinanzierung getätigt.

5. TERMINE

Die Realisierung ist in betriebsverträglichen Etappen über drei Jahre, jeweils während den betriebsfreien Zeiten im Sommer geplant:

2026

Sofortmassnahmen Brandschutz: Fluchtweg-Sicherung (Türen, Lukarnen-Fenster mit RWA-Funktion, notwendige Steuerungsanpassungen)

2027

neue Fenster und Deckenaufbau in Burestube, Lüftungssteuerung

2028

Fenster Treppenhaus mit neuen Hauseingangstüren, Warmwasseraufbereitung (Ersatz der Elektroboiler), restliche Massnahmen Brandschutz

6. ANTRAG

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Parlament daher, folgenden

Beschluss

zu fassen:

1. Für die Umsetzung der Instandsetzungsmassnahmen Bärtschihaus wird ein Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 870'000.00 (inkl. MwSt., Honorare, Nebenkosten und 5% Reserve) mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10% bewilligt.
2. Teuerungsbedingte Mehraufwendungen sowie Mehrkosten in Folge der Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes gelten als genehmigt.
3. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.

Muri bei Bern, 30. März 2026

GEMEINDERAT MURI BEI BERN
Der Präsident Die Sekretärin

Jan Köbeli Corina Bühler

Beilagen (alle elektronisch verfügbar unter www.muri-quemligen.ch/parlament):

- Pläne
- Terminprogramm